

別紙様式 1

平成 27 年度 指定管理者運営状況点検・評価シート

対象施設名	新浜町団地県営住宅等	施設所在地	徳島市新浜町 1 丁目5-1他
指定管理者名	徳島県住宅供給公社	指定期間	平成27年4月1日～平成29年3月31日
施設所管課	住宅課	【連絡先】	088-621-2590

1 施設の概要

設置年月日	昭和37年～平成21年																														
設置目的	住宅地区改良法の規定に基づく県営住宅																														
施設内容	<table border="1"> <tr> <td>新浜町団地</td> <td>徳島市</td> <td>昭和37年～39年建設</td> <td>3棟</td> <td>72戸</td> <td>中層耐火構造</td> </tr> <tr> <td></td> <td>徳島市</td> <td>平成17年建設</td> <td>1棟</td> <td>46戸</td> <td>高層耐火構造</td> </tr> <tr> <td></td> <td>徳島市</td> <td>平成19年建設</td> <td>1棟</td> <td>30戸</td> <td>高層耐火構造</td> </tr> <tr> <td></td> <td>徳島市</td> <td>平成21年建設</td> <td>1棟</td> <td>40戸</td> <td>高層耐火構造</td> </tr> <tr> <td>大麻団地</td> <td>鳴門市</td> <td>昭和41年～42年建設</td> <td>4棟</td> <td>104戸</td> <td>中層耐火構造</td> </tr> </table>	新浜町団地	徳島市	昭和37年～39年建設	3棟	72戸	中層耐火構造		徳島市	平成17年建設	1棟	46戸	高層耐火構造		徳島市	平成19年建設	1棟	30戸	高層耐火構造		徳島市	平成21年建設	1棟	40戸	高層耐火構造	大麻団地	鳴門市	昭和41年～42年建設	4棟	104戸	中層耐火構造
新浜町団地	徳島市	昭和37年～39年建設	3棟	72戸	中層耐火構造																										
	徳島市	平成17年建設	1棟	46戸	高層耐火構造																										
	徳島市	平成19年建設	1棟	30戸	高層耐火構造																										
	徳島市	平成21年建設	1棟	40戸	高層耐火構造																										
大麻団地	鳴門市	昭和41年～42年建設	4棟	104戸	中層耐火構造																										
利用料金等	徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例に基づき各入居者の家賃として決定																														
開館日・休館日等	なし																														

2 指定管理者の業務

指定管理者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・利用の促進に関する業務（入居者の募集、入退去手続等） ・住宅使用料の徴収に関する業務 ・施設の維持管理に関する業務（修繕等） ・住宅巡回業務 ・その他管理運営に関し必要な業務（電算システムへの入力、要望苦情相談処理等）
------------	--

3 施設の管理体制

管理体制	<p>正職員 3 名 臨時職員 11 名 計 14 名</p> <p>その他県営住宅（32団地）の管理代行を含む</p>
------	--

4 施設の利用状況

利用者数 (人)		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
	27年度	231	231	228	228	228	225	225	223	224	229	230	227	2,729
	26年度	227	233	233	233	233	233	232	232	234	233	230	228	2,781
	25年度	238	237	234	231	232	232	231	231	229	229	229	228	2,781

施設毎 家賃収入 (千円) 県の歳入		新浜町団地	大麻団地			計
	27年度	35,286	9,212			44,498
	26年度	34,095	9,449			43,544
	25年度	33,100	9,273			42,373

5 収支の状況

(単位：千円)

項目		平成27年度	平成26年度(前年度)	平成25年度(前々年度)
収入	指定管理料	22,542	22,605	26,177
	利用料金収入			0
	事業収入			0
	その他			0
	計	22,542	22,605	26,177
支出	人件費	4,012	5,331	5,183
	管理運営費	544	674	655
	事業費	17,986	16,600	20,339
	その他	0	0	0
	計	2,542	22,605	26,177
収支		0	0	0

6 コスト削減・サービス向上に関する取組状況

コスト削減の取組	<p>県の厳しい財政状況を認識し、コストの削減を図りながら業務に取り組むこととしており、管理コストである事務所経費等の削減を行っている。具体的には事務所での節電、無駄の無い効率的な電話対応や電子メールの積極的活用、両面コピーによる用紙使用枚数の削減、公用車のアイドリングストップの励行による燃料の削減等を実施しているほか、管理対象施設の維持修繕費については、市場価格を調査し、適正で低廉な価格で委託等を行っている。</p>
サービス向上の取組	<p>公的住宅(県営住宅、県職員住宅)の管理で培われてきた経験等を活かした確で公平な管理を行うとともに、公社全職員が相互補完し利用者及び入居希望者へのサービスの向上に努めている。一部具体例としては次のような事に取り組んでいる。</p> <p>単身高齢者や障害者などが増加傾向にあることから巡回指導員による巡回を徹底し、入居者の各種相談、苦情、要望などを直接聞くことにより、現地でのコミュニケーションを充実させている。また、特に入居時において独居老人等には緊急連絡先を確認しておき、緊急時に備えている。入居者に対しては、より快適で安心できる住空間を提供するために必要な修繕を迅速・的確に行っている。</p>

7 自主事業の取組状況

自主事業取組状況	<p>管理対象建物には老朽化しているものがあり、外壁劣化に伴うコンクリート落下等の危険を回避する必要があることから建物の安全性を把握するため、団地巡回時に目視等による調査を実施し、問題がある箇所は、迅速に修繕を行い、入居者等の安全性確保に努めている。</p> <p>増加傾向にある独居老人安否確認の要請には、最優先で取り組むこととしている。</p>
----------	--

8 管理運營業務に係る点検・評価

項 目	評 価	点 検 結 果
利用者ニーズの把握・分析と利用促進 ・利用者ニーズの把握 ・利用者ニーズへの対応 ・施設の利用促進	A	・個々の入居者の意見だけでなく、住民組織である団地内自治会の意見も把握し、バランスのとれた対応に努めている。 ・高齢者等で電話での対応が困難な場合も多いため、できるだけ訪問して現地対応するよう心がけている。 ・入居者からの相談頻度の高い変更入居や家賃減免については定期的に周知している。
自主事業 ・計画した自主事業の実施	A	・老朽化した建物も多いことから、業種別に毎年指定業者を定め、緊急の修繕に対応するなど有効な自主事業を行っている。
適正な維持管理 ・施設の保守管理・修繕 ・年間作業計画に基づく適正な維持管理 ・県備品等の適正な管理	A	・事業計画どおり適正な維持管理ができています。
収支計画 ・収支計画の達成状況 ・コスト削減の状況 ・外部委託の状況	A	収支計画に沿った適正な執行が行われており、対象施設の修繕費、事務所運営経費の削減に努めている。
管理運営体制等 ・管理運營業務計画書 ・職員の配置、研修計画 ・諸規程の整備 ・利用料金の徴収、減免 ・モニタリングの実施状況	A	・県が承認した管理運営体制、業務計画に基づいた業務遂行ができています。
職員体制 ・職員の労働条件	A	・職員の労働条件については、徳島県に準じており（徳島県住宅供給公社職員就業規則を徳島県職員の労働条件の条例等の改正に準じて改正している。）、理事長、常務理事等の管理職が適正に管理している。
地域への貢献 ・地元雇用の状況 ・地元企業への業務委託	A	・地元業者を緊急修繕業者として配置し、地元への配慮と対応の迅速化を図っている。
地域との連携 ・地元団体等との連携	A	・団地自治会及び入居者の中から専任した管理人と連携し、施設の適正な管理を行っている。 ・定期的な巡回指導により、団地周辺地域への迷惑行為等がないよう配慮している。
安全管理 ・安全管理体制、事故防止体制 ・災害等発生時の対応体制 ・マニュアルの整備、職員教育 ・個人情報保護への適正対応	A	・夜間、休日の緊急時にも迅速に対応できる体制が整備されている。 ・個人情報の保護などに関する研修を行っている。

項 目	評 価	点 検 結 果
環境への配慮 ・環境対策の状況	A	<ul style="list-style-type: none"> ・管理施設の美化清掃等に関して自治会指導を行っている。 ・事務所では、節電、節水、アイドリングストップ等の対策を行っている。
その他 ・関係法令の遵守状況 ・情報公開請求への対応体制	A	<ul style="list-style-type: none"> ・情報公開要綱を策定して、公開請求に対応している。
総合評価	A	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね協定書の内容とおりの成果があり、適正な管理運営が行われている。

評価指標 S：協定書の内容や目標を上回る成果があり、優れた管理運営が行われている。
A：概ね協定書の内容とおりの成果があり、適正な管理が行われている。
B：協定書の内容や目標を下回る項目があり、さらなる工夫や努力が求められる。
C：管理運営が適正に行われたとは認められず、改善を要する。

項目については、事業計画書と整合性をはかる。

9 その他（今後の課題及び対応等）

施設利用者（入居者）について、民間賃貸住宅では敬遠されがちな高齢単身者や障害者などがますます増加すると思われることから、適切なサービス、事故防止、安全対策が求められており、巡回指導の充実、自治会とのさらなる連携等が必要となる。